LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2002 Série socio-économique 115

IMPÔTS, DROITS, FRAIS ET TAXES SUR LES LOGEMENTS NEUFS (2002)

Introduction

Les divers frais imposés par les gouvernements sur les habitations neuves peuvent être substantiels. Ils ont une incidence directe sur le coût total du logement et, par conséquent, sur l'abordabilité.

La présente étude vise à estimer les impôts, droits, frais et taxes sur l'aménagement et la construction de divers types d'habitations neuves dans 30 municipalités. En plus des estimations pour les maisons individuelles et en rangée qui ont été l'objet d'études menées en 1996 dans 26 municipalités, la présente étude inclut les logements en copropriété et les immeubles à logements locatifs. L'impôt foncier sur les habitations neuves est également pris en compte dans l'étude.

Le tableau 1 présente une estimation des impôts, droits, frais et taxes sur une maison individuelle neuve typique de taille moyenne, exigés par chacune des municipalités faisant l'objet de l'étude. Les estimations couvrent les trois paliers de gouvernement : municipal, provincial et fédéral. Il est à noter que, contrairement aux taxes provinciales et fédérales, les impôts, droits et frais municipaux sont reliés à des services directs particuliers.

Impôts, droits et frais municipaux

Les administrations municipales réclament une variété d'impôts, de droits et de frais sur les habitations neuves.

- **Frais d'infrastructure** – Il s'agit pour l'essentiel de frais visant à recouvrer les coûts de développement (également nommés impôt sur le lotissement, impôt sur le développement, droits de services hors chantier, etc.) ; ces frais incluent également des droits et des frais de moindre importance, tels que les droits de raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout, et les droits d'ingénierie pour l'approbation municipale ou la supervision des travaux d'infrastructure.
- **Réservations de terrains** – Il s'agit de la fraction de la valeur du terrain qui doit être accordée à la municipalité pour aménager des parcs.
- **Droits de demande et de traitement d'aménagement** – Droits de demande de lotissement, droits d'approbation d'aménagement, droits d'approbation du plan du site, etc.
- **Droits de permis de construction** – Bien que la plupart des droits indiqués dans cette catégorie soient nommés « droits de permis de construction », de nombreuses municipalités réclament également des droits spéciaux pour la plomberie, l'électricité et les travaux mécaniques.

Certaines municipalités exigent des frais d'installation d'infrastructures extérieures au lotissement (comme des frais d'aménagement, etc.). Ceux-ci représentent la plus grande part des impôts, droits et frais municipaux sur les habitations neuves et peuvent dans certains cas dépasser 20 000 $. De nombreuses municipalités n'exigent pas de frais d'infrastructure; toutefois, les promoteurs doivent alors assumer les coûts de raccordement aux services principaux lesquels sont parfois couverts en entier ou en partie par les frais d'infrastructure municipaux dans d'autres ressorts.

Ces différentes approches peuvent poser problème au moment d'établir des comparaisons entre les différentes municipalités.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63079

Tableau 1 : Impôts, droits, frais et taxes – Maisons individuelles, 2002

Municipalité	Prix	Impôts, droits et frais municipaux					Autres frais et taxes					
		Frais d'infrastructure*	Réservation de terrain	Droits de demande et de traitement d'aménagement	Droits de permis de construction	Frais municipaux totaux	Droits de garantie pour maison neuve**	Droits d'enregistrement/droits de cession immobilière	Taxe de vente provinciale	TPS	TOTAL	Pourcentage du prix
St. John's	130 000	-	1 900	100	725	2 725	295	635	10 400	5 824	19 879	15,3 %
Charlottetown	125 000	-	400	7	372	779	295	594	5 404	5 600	12 672	10,1 %
Halifax	140 000	5 300	1 720	41	579	7 640	295	2 170	11 200	6 272	27 577	19,7 %
Moncton	120 000	100	290	25	767	1 182	295	355	9 600	5 376	16 808	14,0 %
Montréal	145 000	-	1 388	-	810	2 198	790	1 320	7 272	6 496	18 076	12,5 %
Laval	155 000	-	1 160	53	384	1 597	790	1 420	7 773	6 944	18 524	12,0 %
Longueuil	140 000	-	1 890	50	264	2 204	790	1 270	7 021	6 272	17 557	12,5 %
Gatineau	135 000	-	1 350	50	314	1 714	790	1 220	6 770	6 048	16 542	12,3 %
Québec	110 000	-	750	11	264	1 025	790	970	5 517	4 928	13 230	12,0 %
Toronto	285 000	5 543	4 363	274	2 458	12 638	540	2 820	5 867	12 768	34 633	12,2 %
Mississauga	260 000	18 650	3 880	136	1 639	24 305	540	2 445	5 256	11 648	44 194	17,0 %
Vaughan	275 000	21 657	3 555	301	1 766	27 279	540	2 670	5 519	12 320	48 327	17,6 %
London	160 000	9 067	747	84	850	10 748	432	1 395	4 454	7 168	24 197	15,1 %
Ottawa	230 000	19 473	1 476	230	1 281	22 460	486	2 095	5 565	10 304	40 910	17,8 %
Sudbury	150 000	2 893	855	219	1 014	4 981	432	1 295	4 234	6 720	17 661	11,8 %
Windsor	150 000	3 700	1 015	110	2 066	6 891	432	1 295	4 117	6 720	19 455	13,0 %
Winnipeg	145 000	2 961	883	302	728	4 874	225	910	4 251	6 496	16 756	11,6 %
Regina	135 000	6 601	1 090	164	500	8 355	318	171	2 922	6 048	17 813	13,2 %
Saskatoon	145 000	7 923	1 220	56	573	9 772	327	171	2 965	6 496	19 731	13,6 %
Calgary	175 000	3 959	2 964	413	1 021	8 356	235	72	-	7 840	16 503	9,4 %
Edmonton	165 000	5 987	2 121	548	1 250	9907	220	69	-	7 392	17 588	10,7 %
Grande Prairie	130 000	2 560	2 044	253	939	5 795	190	62	-	5 824	11 871	9,1 %
Burnaby	395 000	3 439	6 521	39	1 750	11 749	525	5 955	5 425	22 175	45 829	11,6 %
Surrey	315 000	19 820	3 609	101	1 738	25 268	525	4 355	5 930	14 112	50 190	15,9 %
Kelowna	210 000	8 863	2 290	131	1 041	12 326	525	2 255	4 452	9 408	28 966	13,8 %
Prince George	160 000	3 412	1 067	184	686	5 349	625	1 655	4 072	7 168	18 869	11,8 %
Saanich	255 000	10 014	3 762	110	1 593	15 479	525	3 155	4 827	11 424	35 409	13,9 %
Whitehorse	150 000	2 500	-	25	613	3 138	-	155	-	6 720	10 013	6,7 %
Yellowknife	165 000	170	-	9	926	1 105	-	165	-	7 392	8 662	5,2 %
Moyenne pondérée	**197 060**	**8 435**	**2 527**	**266**	**1 211**	**12 439**	**392**	**1 344**	**3 696**	**8 856**	**26 727**	**13,6 %**

* Les politiques relatives aux frais d'infrastructure varient d'une municipalité à l'autre (voir le texte pour les détails), il est donc difficile de comparer l'influence de ces frais sur les coûts totaux de développement.
** La garantie pour maison neuve est obligatoire seulment au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique. Les droits de garantie des autre provinces sont présentés à titre indicatif.

Dans la plupart des municipalités, les promoteurs doivent assumer les frais d'installation de services internes au lotissement. Parmi les municipalités faisant l'objet de cette étude, Montréal et Laval installent les infrastructures internes. Bien que ces deux villes exigent le paiement de frais d'installation pour les services internes au lotissement, ces frais ne sont calculés ni dans l'étude ni dans le tableau 1, afin de permettre la comparaison.

L'installation des infrastructures nécessaires à l'aménagement résidentiel est extrêmement coûteuse. La législation provinciale permet aux municipalités de recouvrer les dépenses d'infrastructures municipales engagées. Les frais d'infrastructure reflètent généralement une partie ou l'ensemble des dépenses estimées de la municipalité ; en vertu de la législation provinciale, l'installation d'infrastructures ne peut pas être utilisée comme source de revenu. Bien que l'industrie de l'aménagement immobilier questionne parfois le bien-fondé de certains frais, ceux-ci sont généralement basés sur une estimation des dépenses considérées comme indispensables dans le cadre du nouvel aménagement, et doivent être investis à cet effet.

Les autres droits et frais municipaux sur les logements neufs (réservations de terrains, droits de demande et de traitement d'aménagement et droits de permis de construction) sont généralement inférieurs aux frais d'infrastructure.

Les impôts, droits et frais sur les maisons individuelles, dans les municipalités faisant l'objet de la présente étude, varient de moins de 1 000 $ à plus de 27 000 $ – voir le tableau 1. La moyenne pondérée de l'ensemble des municipalités est de plus de 12 400 $.

Taxe sur les produits et services

Avant 1991, le gouvernement fédéral percevait une taxe de vente sur les produits manufacturés, la taxe sur les ventes des fabricants. Elle a été remplacée par la TPS en janvier 1991. La TPS s'applique à toutes les habitations neuves. Les habitations dont le prix est inférieur à 350 000 $ sont admissibles à une réduction de la TPS de 36 %, soit un montant équivalant à 2,52 % du prix de l'habitation. Ainsi, le taux réel de la TPS sur les habitations neuves (dont le prix est inférieur à 350 000 $) est de 4,48 %.

Dans le cas des habitations dont le prix varie entre 350 000 $ et 450 000 $, la réduction diminue progressivement et atteint zéro pour les habitations dont le prix dépasse 450 000 $.

Pour les propriétés locatives, aucune réduction n'existait avant 2000 – elles étaient sujettes au plein taux de taxation, soit 7 % du prix de vente (si cédées à un autre propriétaire), ou de la juste valeur marchande (définie comme étant au moins la somme du coût de la construction et de la valeur du terrain) si l'habitation demeure la propriété du promoteur lui-même. Le budget fédéral de l'an 2000 prévouait la même réduction (36 % de la TPS) pour les habitations à logements locatifs; par conséquent, le taux réel de la TPS sur ces habitations est de 4,48 %.

Taxes et frais provinciaux

Divers types de taxes et de frais provinciaux sont exigés pour les habitations neuves :

- taxes provinciales sur la vente au détail – au Québec et dans les provinces de l'Atlantique, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard, ces taxes ont été harmonisées avec la TPS;
- droits de cession immobilière – certaines provinces exigent des droits de cession immobilière;
- droits d'enregistrement foncier – toutes les provinces et territoires exigent des droits d'enregistrement des immeubles; et
- autres frais – certaines provinces prévoient une garantie obligatoire sur les maisons neuves et perçoivent d'autres frais sur la construction d'habitations neuves.

Taxes de vente provinciales

Les projets de construction immobilière sont une source de taxes de vente pour la plupart des gouvernements provinciaux. Il n'y a aucune TVP en Alberta ni dans les territoires.

Avant l'apparition de la TPS et l'harmonisation de la TVP et de la TPS dans certaines provinces, la TVP provinciale s'appliquait aux matériaux entrant dans la construction des habitations. Aujourd'hui, l'application de la TVP sur les logements neufs varie beaucoup d'une province à l'autre :

- Trois des quatre provinces de l'Atlantique (Terre-Neuve, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick) ont harmonisé leurs taxes de vente avec la TPS – le taux de la taxe de vente harmonisée (TVH) y est de 15 % (TPS, 7 % et TVP, 8 %). Dans la plupart des cas, aucune réduction de TVP n'est admise pour les logements neufs. Ainsi, le taux de la TVP sur les logements neufs dans ces provinces s'élève à 8 % de la valeur de l'habitation.

- Le Québec a mis sur pied un système de taxation distinct, la taxe de vente du Québec (TVQ) de 7,5 %, qui s'ajoute à la TPS de 7 %. Pour les habitations neuves, la TVQ s'applique à la valeur de l'habitation plus la TPS (moins le remboursement de la TPS). La TVQ est réduite de 36 % pour les habitations dont la valeur est inférieure à 200 000 $. Ainsi, la TVQ sur les logements neufs dont la valeur est inférieure à 200 000 $ s'élève à environ 5 % du prix. Cette réduction diminue graduellement pour les habitations dont le prix varie entre 200 000 $ et 225 000 $.
- Cinq provinces (Île-du-Prince-Édouard, Ontario, Manitoba, Saskatchewan et Colombie-Britannique) exigent une TVP sur les matériaux de construction. Le taux de taxation varie d'une province à l'autre (de 6 % en Saskatchewan à 10 % à l'Île-du-Prince-Édouard). Les taxes s'appliquent seulement aux matériaux de construction, sauf au Manitoba où la TVP s'applique également au montant total des contrats d'électricité, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de plomberie.

Autres frais provinciaux

La plupart des provinces réclament des droits de cession immobilière sous une forme ou une autre. Toutes les provinces exigent également des droits d'enregistrement au moment de la vente d'une propriété. Les droits d'enregistrement sont généralement peu élevés, alors que les droits de cession immobilière peuvent être coûteux dans certaines villes ou provinces : 1,5 % du prix de l'habitation à Halifax, 1 % de la première tranche de 200 000 $ et 2 % de l'excédent en Colombie-Britannique, par exemple.

Trois provinces (Québec, Ontario et Colombie-Britannique) exigent que les maisons neuves soient couvertes par une garantie. Dans d'autres provinces, cette couverture est optionnelle.

En Colombie-Britannique, les constructeurs de maisons neuves doivent être enregistrés auprès de la *Homeowner Protection Office* (un organisme d'État). Un droit de 750 $ par logement est exigé pour les habitations à logements multiples neuves vendues à des propriétaires-occupants dans la zone de climat côtier (constituée de la région Lower Mainland et d'une moitié de l'Île de Vancouver).

Tableau 2 : Impôts, droits, frais et taxes — Immeubles à logements locatifs de taille modeste, 2002

		Impôts, droits et frais municipaux					Autres frais et taxes		
Municipalité	Coût de développement	Frais d'infrastructure*	Réservations de terrains	Droits de demande et de traitement de développement	Droits de permis de construction	Taxe de vente provinciale	TPS	TOTAL	Pourcentage du coût
St. John's	71 000	-	800	13	607	5 680	3 181	10 280	14,5 %
Charlottetown	52 000	-	400	-	180	2 260	2 330	5 170	9,9 %
Halifax	66 000	1 500	650	-	311	5 280	2 957	10 697	16,2 %
Moncton	54 000	3	700	1	420	4 320	2 419	7 863	14,6 %
Montréal	84 000	-	850	-	579	4 213	3 763	9 405	11,2 %
Laval	82 000	-	750	-	289	4 112	3 674	8 825	10,8 %
Longueuil	75 000	-	650	-	219	3 761	3 360	7 990	10,7 %
Gatineau	78 000	-	700	-	269	3 912	3 494	8 375	10,7 %
Québec	75 000	-	600	-	170	3 761	3 360	7 892	10,5 %
Toronto	120 000	3 223	839	53	909	3 746	5 376	14 146	11,8 %
Mississauga	105 000	9 781	3 700	57	708	3 331	4 704	22 280	21,2 %
Vaughan	108 000	12 179	291	313	721	3 368	4 838	21 710	20,1 %
London	92 500	4 933	453	33	299	2 934	4 144	12 796	13,8 %
Ottawa	100 000	9 565	72	86	851	3 331	4 288	18 192	18,2 %
Sudbury	97 000	1 823	309	30	887	3 343	4 346	10 737	11,1 %
Windsor	94 500	2 000	425	25	961	3 138	4 234	10 783	11,4 %
Winnipeg	83 500	428	366	-	629	2 805	3 580	7 808	9,4 %
Regina	83 500	1 035	397	-	353	2 200	3 741	7 725	9,3 %
Saskatoon	84 000	1 500	400	2	373	2 200	3 763	8 239	9,8 %
Calgary	95 000	582	1 098	29	471	-	4 256	6 430	6,8 %
Edmonton	90 000	1 407	759	79	599	-	4 032	6 875	7,6 %
Vancouver	125 000	2 865	-	182	609	3 171	5 360	12 186	9,7 %
Burnaby	120 000	1 912	2 870	225	749	3 171	5 145	14 074	11,7 %
Surrey	100 000	8 194	-	98	707	2 814	4 480	16 292	16,3 %
Saanich	98 500	4 333	508	12	888	2 942	4 413	13 096	13,3 %
Moyenne	**89 340**	**2 690**	**743**	**49**	**550**	**3 192**	**3 970**	**11 195**	**12,5 %**

* Les politiques relatives aux frais d'infrastructure varient d'une municipalité à l'autre (voir le texte pour les détails), il est donc difficile de comparer l'influence de ces frais sur les coûts totaux de développement.

Impôts, droits, frais et taxes sur les logements locatifs

Comme dans le cas des maisons individuelles, l'aménagement de logements locatifs neufs s'accompagne d'impôts, droits, frais et taxes importants. Un résumé de la répartition de ces frais pour un logement locatif neuf de taille modeste, dans diverses municipalités, est présenté au tableau 2.

Force est de constater, comme on l'a fait dans de nombreuses études antérieures, que l'accumulation des impôts, droits, frais et taxes a un impact très important sur la viabilité économique des ensembles de logements locatifs neufs.

Les impôts, droits, frais et taxes qui s'appliquent aux maisons individuelles s'appliquent également aux logements locatifs neufs :

- Dans les impôts, droits et frais municipaux, on ne fait pas la distinction entre les immeubles à logements locatifs et ceux de type propriétaire-occupant – pour tous les types d'ensembles, la même échelle de tarification s'applique. Toutefois, plusieurs municipalités exigent des frais mineurs additionnels pour l'enregistrement de la copropriété.
- Le taux de taxation provinciale ne varie pas : 8 % de la valeur totale dans les provinces de l'Atlantique, 7,5 % de la valeur au Québec (la même réduction s'applique aux logements locatifs) et TVP sur les matériaux de construction seulement (que le projet soit un immeuble locatif ou une habitation de type propriétaire-occupant) dans les autres provinces (sauf au Manitoba, où la TVP s'applique également aux contrats de travaux électriques et mécaniques).
- Le taux effectif de la TPS est de 4,48 % de la valeur des immeubles à logements locatifs – soit le même taux que pour la plupart des habitations de propriétaire-occupant. Tel qu'indiqué précédemment, cette réduction est relativement nouvelle : avant l'an 2000, le remboursement de la TPS ne s'appliquait pas aux immeubles à logements locatifs.

Impôt foncier

Bien que cela n'ait pas toujours été le cas, la plupart des provinces du Canada au cours des dernières années ont mis en pratique un système d'impôt foncier fondé sur l'évaluation de la valeur marchande, c'est-à-dire que l'impôt foncier est généralement calculé en multipliant par un certain pourcentage la valeur marchande estimée au cours d'une période déterminée. La valeur des propriétés est déterminée par des évaluateurs qui sont soit des employés du gouvernement provincial, soit des évaluateurs œuvrant conformément aux lignes directrices prescrites par la législation provinciale.

Dans le cas des habitations occupées par le propriétaire (y compris les logements en copropriété), l'impôt foncier est généralement calculé en fonction du prix de vente de propriétés similaires dans la même région. Pour les propriétés locatives, le processus d'évaluation est plus complexe – la plupart des provinces utilisent la « technique du revenu », parfois conjointement avec une estimation du coût. La technique du revenu évalue une habitation de la même manière qu'un prêteur évalue la valeur de prêt, c'est-à-dire par l'application de taux de capitalisation (ou multiplicateurs du revenu brut) basés sur le revenu.

L'impôt foncier varie généralement d'un type de propriété à l'autre. Les habitations résidentielles (particulièrement les maisons privées) bénéficient généralement de meilleurs taux d'imposition que les propriétés non résidentielles.

Dans plusieurs provinces, le taux d'imposition est le même pour les habitations de type propriétaire-occupant et les immeubles locatifs (souvent nommées « collectifs »). Le Nouveau-Brunswick, l'Ontario et la Saskatchewan constituent une exception; dans ces provinces, les habitations locatives ont un taux d'imposition beaucoup plus élevé que les habitations de propriétaires-occupants :

- Au Nouveau-Brunswick, l'impôt foncier sur les immeubles locatifs est presque le double de l'impôt foncier sur les habitations de type propriétaire-occupant.
- À Toronto, l'impôt foncier sur les logements locatifs existants est presque le triple de l'impôt foncier sur les habitations de type propriétaire-occupant de valeur égale. Afin d'encourager la construction d'habitations locatives neuves, le gouvernement provincial a permis aux municipalités de créer une catégorie d'impôt foncier distincte pour les habitations locatives neuves, bénéficiant d'un taux d'imposition moindre que celui s'appliquant aux habitations locatives existantes (pour une durée de 35 ans). Toronto a adopté ce système; ainsi, les nouvelles habitations locatives sont imposées au même taux que les habitations de type propriétaire-occupant.
- Les municipalités de London, Ottawa, Sudbury et Windsor ont un taux d'imposition beaucoup plus élevé sur les habitations locatives que sur les habitations de type propriétaire-occupant, à valeur égale – la différence varie de 75 % (Sudbury) à 119 %

(Windsor). À Mississauga et à Vaughan, la différence est moindre (51 % et 21 %, respectivement). Parmi ces municipalités, Ottawa et Vaughan ont adopté le système de la catégorie distincte pour les habitations locatives neuves et appliquent le taux d'imposition des habitations de propriétaires-occupants à cette nouvelle catégorie.

- À Regina et à Saskatoon, les deux municipalités exigent un taux d'imposition beaucoup plus élevé pour les propriétés locatives que pour celles de propriétaires-occupants de valeur égale – la différence est de 44 % à Regina et de 70 % à Saskatoon.

En Colombie-Britannique et au Manitoba, il existe un allégement d'impôt foncier pour les habitations occupées par le propriétaire – 400 $ au Manitoba et 470 $ en Colombie-Britannique. Ainsi, bien que le taux d'imposition de ces provinces soit le même pour les habitations de propriétaires-occupants et les immeubles locatifs, le taux d'imposition effectif est plus élevé pour ces derniers, en raison de l'allégement d'impôt auquel les habitations de propriétaires-occupants sont admissibles.

D'aucuns croient que l'importance relative du taux d'imposition des habitations locatives par rapport aux habitations de propriétaires-occupants est en grande partie responsable du ralentissement de l'investissement dans les immeubles locatifs neufs observé dans plusieurs municipalités. La présente étude confirme que ces écarts d'imposition sont parfois très importants.

Conclusion et changements depuis 1996

Le fardeau des impôts, droits, frais et taxes (de tous les paliers de gouvernement) sur les logements neufs est très lourd. La moyenne pondérée des impôts, droits, frais et taxes sur une maison individuelle neuve de taille modeste totalise 26 727 $, soit 13,6 % de la moyenne pondérée du prix (197 060 $).

Le changement le plus important depuis 1996, année où une étude similaire a été menée, est l'harmonisation de la taxe de vente provinciale et de la TPS à Terre-Neuve, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. L'harmonisation s'est soldée par une hausse de la TVP sur les logements neufs de 8 % du prix d'achat, alors que cette taxe était deux fois moins élevée en 1996.

D'autres provinces ont également modifié leur TVP. Le taux de la TVP a augmenté au Québec (de 6,5 % à 7,5 %) et en Colombie-Britannique (de 7 % à 7,5 %). Au Manitoba, la TVP s'applique désormais également à la valeur totale de certains contrats (plutôt que sur les matériaux de construction seulement). En Saskatchewan, la TVP a diminué, passant de 9 % en 1996 à 6 % aujourd'hui.

Certaines municipalités (Halifax et le District régional de Vancouver) ont imposé depuis 1996 des frais d'infrastructure. La plupart des municipalités ont indexé au taux d'inflation leurs différents impôts, droits et frais.

En Colombie-Britannique, le *Homeowner Protection Office* a été créé, et cette province exige un nouvel impôt sur la construction d'immeubles à logements.

Dans la plupart des municipalités, les frais d'infrastructure et les autres droits et frais ont augmenté – la plupart des frais d'infrastructure sont indexés à l'augmentation des coûts d'installation des infrastructures.

Les recettes issues des impôts fédéral et provinciaux (TPS, TVP et droits de cession immobilière) augmentent au fur et à mesure que l'inflation gonfle le prix des habitations.

Il est difficile de comparer les estimations actuelles et passées à cause de plusieurs facteurs, notamment le fait que les caractéristiques et le prix des habitations neuves typiques varient d'année en année. Cependant, une comparaison des résultats de la présente étude avec ceux d'une étude semblable menée en 1996 (laquelle portait sur 26 municipalités) montre que le montant des impôts, des droits, des frais et des taxes augmente avec celui du prix des habitations.

Tableau 3 : Impôts, droits, frais et taxes en pourcentage du prix de l'habitation

		Moyenne pondérée du prix	Moyenne pondérée des impôts, droits, frais et taxes	
			$	% du prix
2002	Toutes les municipalités	197 060	26 727	13,6%
2002	26 municipalités	195 193	26 694	13,7%
1996	26 municipalités	153 089	20 740	13,5%

En 1996, la moyenne pondérée des impôts, droits, frais et taxes sur une maison individuelle neuve, dans les 26 municipalités faisant l'objet de l'étude était de 13,5 % du prix moyen des habitations (la pondération étant établie par rapport au début de 2002). Dans le cas des mêmes 26 municipalités, les impôts, droits, frais et taxes totaux sur une maison neuve typique sont évalués en 2002 à 13,7 % de la moyenne pondérée du prix. Tel qu'illustré au tableau 3, ce pourcentage varie légèrement de la moyenne pondérée de 2002 présentée au tableau 1 puisque l'étude de 1996 portait sur un nombre moins élevé de municipalités.

Directeurs de projet : Fanis Grammenos, Kamal Gupta

Consultant pour le projet de recherche :
Greg Lampert, expert économiste

Rapport projet de recherche : Impôts, Droits, Frais et Taxes sur les Logements Neufs (2002)

Ce rapport de recherche ets disponible à la SCHL.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170